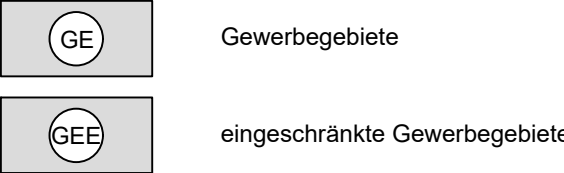
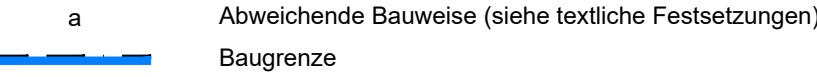


Planzeichenerklärung  
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

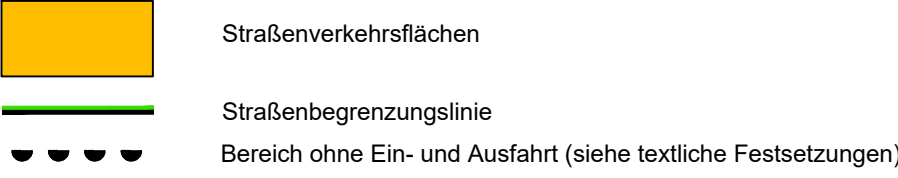


Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

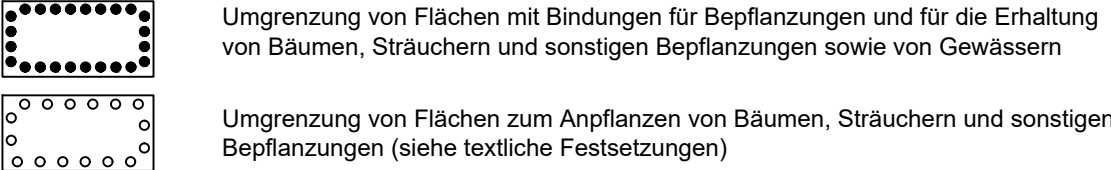
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



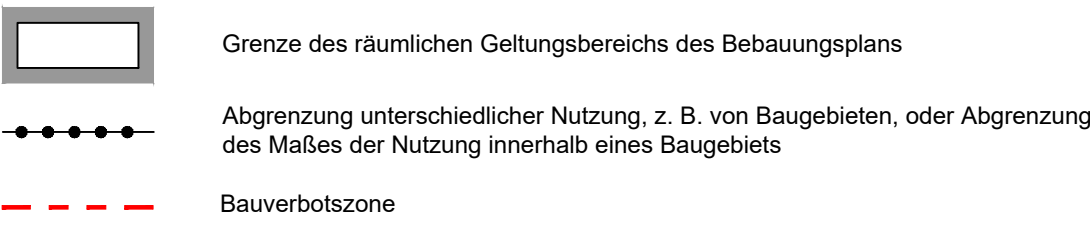
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



### Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiete (GE / GEE)**
  - In den GE- und GEE-Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO '90) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO '90).
  - In den GE- und GEE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe **mit zentrenrelevanten und / oder nahversorgungsrelevanten Warensortimenten entsprechend dem kommunalen Einzelhandelskonzept** unzulässig. Ausgenommen sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn
    - eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist,
    - die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht und
    - eine deutliche flächen- und einsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.Weiterhin ausgenommen sind kleinere Verkaufsstätten (z. B. Kiosk), allerdings nur mit einer Grundfläche von bis zu 40 m².
  - In den GE- und GEE-Gebieten sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausgenommen sind kleinere Einrichtungen (z. B. Imbiss), deren Grundfläche maximal 40 m² betragen darf.
  - Innerhalb der GEE-Gebiete sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (d. h. mischgebietsverträgliche) entsprechend § 6 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sowie die unter § 8 Abs. 3 Ziffer a BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, zulässig.
- abweichende Bauweise (a)**

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Abstände regeln sich nach § 7 NBauO.
- Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe)**

Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Bezugspunkt für die Bauhöhenermittlung ist die OK-Fahrbahnmittelle der dem Gebäude jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Für Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 100 m² vollständig versiegelte Fläche eine Fläche von 10 m² mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Steileiche, Sandbirke, Eberesche, Faulbaum, Ohrweide) in einer Mindestpflanzfläche von einer Pflanze pro 2 m² Pflanzfläche zu bepflanzen. Dabei ist pro 50 m² Pflanzfläche mindestens 1 Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm oder zwei Bäume in der Pflanzqualität Heister zu verwenden.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume:	als Hochstamm:	10 - 12 cm Stammumfang
	als Heister:	100 - 125 cm Höhe
Sträucher:		60 - 100 cm Höhe

Bei der Berechnung der anzu pflanzenden Quadratmeter-Gehölzfläche sind wasserdurchlässig versiegelte Flächen lediglich mit 50% in Ansatz zu bringen.“

Alternativ kann auch eine Ersatzmaßnahme durch Vereinbarung auf einer von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Fläche durchgeführt werden.
- Bei der Anlage der Erschließungsstraßen ist pro 300 m² vollständig versiegelter Straßenfläche ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm 12-14 cm StU innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anzupflanzen.
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit den unter Pkt. 4.1 genannten Pflanzenarten in den vorgegebenen Pflanzabständen und Pflanzenqualitäten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bindungen für die Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB.**

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und durch standortgerechte Gehölze in den o. g. Pflanzqualitäten zu ergänzen. Bei Abgang eines zu erhaltenden oder zu pflanzenden Gehölzes ist eine Nachpflanzung mit einem Gehölz gleicher Art vorzunehmen.
- Verbot der Ein- und Ausfahrt**

In den gesondert gekennzeichneten Bereichen sind Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zulässig.

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Beseitigung des Niederschlagswassers**

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluß an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
- Baubeschränkungszone entlang der K 10**

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der K 10 "Kirchdamm" dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NSrUG).
- Besonderer Artenschutz**

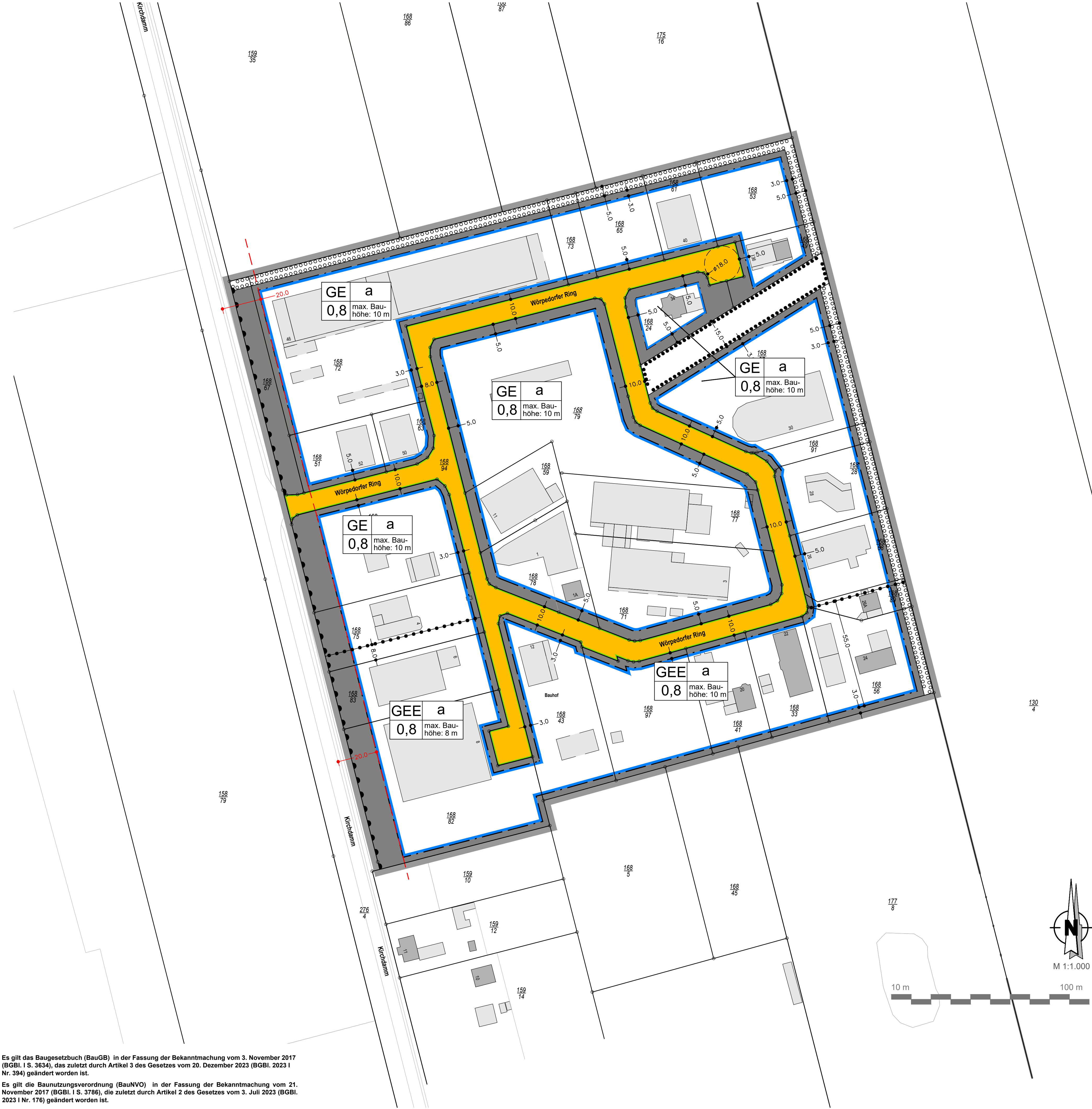
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

  - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Grasberg eingesehen werden.



## Bebauungsplan

28

## Gemeinde Grasberg

### "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen", 5. Änderung

- Vorentwurf -



Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Kirchdamm - Seehausen", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Grasberg, den ..... (Schorfmann)  
Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Grasberg, den ..... (Schorfmann)  
Bürgermeisterin

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© Jahr 2023 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osternorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.11.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den .....  
O. b. V. I. Carsten Bruns

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Vahner Straße 100  
Tel.: (0421) 63 57 8-0 Internet: www.instara.de  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 23.11.2023 / 13.11.2024 (instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den ..... (Schorfmann)  
Bürgermeisterin

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den ..... (Schorfmann)  
Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den ..... (Schorfmann)  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Grasberg, den ..... (Schorfmann)  
Bürgermeisterin

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den ..... (Schorfmann)  
Bürgermeisterin

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Grasberg, den ..... (Schorfmann)  
Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten  
Gemeinde Grasberg  
Bebauungsplan Nr. 28